

STANOVY bytového družstva

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Bytové družstvo ve Ždírci nad Doubravou
- 2) Sídlo: Družstevní 569-570, 582 63 Ždírec nad Doubravou
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, v oddílu Dr, vložka 794 a má přiděleno identifikační číslo 259 28 295. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami. -----

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích, (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů. -----
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva. -----
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. -----
- 4) Družstvo je obchodní korporací. -----

Čl. 3

- Předmětem činnosti družstva je: -----
- a) provoz a správa bytového domu, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely; -----
 - b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva; -----
 - c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)¹, o nájmu jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostorů (jiné než družstevní byty a nebytové prostory dále společně jen „nedružstevní byt“), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru); -----
 - d) spolu s činností podle písmen a) až c) i zajišťování správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek, kterou družstvo provozuje pouze jako svoji vedlejší a doplňkovou činnost. -----

Ve vzoru uvádím základní činnosti bytového družstva. Zákon připouští, aby družstva provozovala i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů, a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter k hlavní činnosti družstva (hlavní činností družstva je uspokojování bytových potřeb členů, příp. správa domů s byty a nebytovými prostory jiných osob). Každé družstvo si musí doplnit další obory činností, které provozuje, zejména půjde o činnosti, jimiž družstva poskytují služby jiným osobám než svým členům, a které jsou zahrnuty do živnosti volné (např. realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, velkoobchod a maloobchod, zprostředkování obchodu a služeb apod.).

¹ Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část II. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:-----

- a) dnem vzniku družstva při založení družstva; -----
- b) převodem nebo přechodem družstevního podílu; -----
- c) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena.-----

Čl. 5

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt. -----
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. ---
- 3) Členství právnických osob je vyloučeno. **To se netýká právnických osob, které jsou současnými členy družstva**-----

Stanovy mohou upravit další podmínky pro osoby, které se chtějí nebo mají stát členem družstva. Pokud tato osoba podmínky ve stanovách splňovat nebude, nemůže se stát členem družstva. Pokud tyto podmínky přestane splňovat člen družstva, je dán důvod pro vyloučení z družstva (§ 614 ZOK) - to se netýká členů, kteří byli členy družstva ještě před tím, než byla příslušná podmínka do stanov přijata.

*Na základě zkušeností bytových družstev, která řeší nemožnost kontaktu se členy družstva – cizinci, je možné např. **aby byl podmínkou členství trvalý pobyt na území ČR** (s výjimkou členství vzniklého děděním). Stanovy mohou obsahovat i další podmínky členství nebo naopak nemusí přístup do družstva omezovat vůbec. Jakékoli omezení přístupu ke členství nesmí být diskriminační. **Nové podmínky členství neplatí pro členy, kteří již byli členy družstva v době přijetí změny stanov, platí však pro jejich právní nástupce.***

***Zákon umožňuje (§ 735 ZOK), aby stanovy omezily nebo vyloučily členství právnické osoby v bytovém družstvu.** Případné omezení nebo vyloučení členství právnické osoby se však týká pouze nově přijímaných členů a nemá vliv na členství právnické osoby, která byla členem družstva před touto změnou stanov.*

Čl. 6

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo družstva **po předchozím souhlasu města Ždírec nad Doubravou, rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 5.000,00 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 10.** -----
- 2) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti (slovy: třiceti) dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. -----

***O přijetí nového člena** do existujícího družstva na základě písemné přihlášky rozhoduje příslušný orgán (§ 577 odst. 3 ZOK). Návrh stanov svěřuje toto rozhodování do kompetence předsedy družstva, stanovy lze upravit i tak, že o přihláškách bude rozhodovat členská schůze.*

*Podmínkou vzniku členství v družstvu je **písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu** (při založení družstva), resp. **splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu** (§ 564 ZOK). Základní členský vklad musí být stejný pro všechny členy družstva. Stanovy mohou určit, že podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu je i **převzetí nebo***

splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (§ 733 ZOK), výše vkladu nebo alespoň způsob jejího určení ale musí být v takovém případě také upraven ve stanovách.

Již existující bytová družstva mohou závazek k dalšímu členskému vkladu do stanov zakotvit s cílem zajištění finančních zdrojů i na budoucí výdaje na **modernizaci nebo rekonstrukci domu (bytu) nebo pro případ získání nových členů – nájemců uvolněného družstevního bytu**; zavázat tak ovšem mohou pouze nové členy, jejichž členství vzniklo po účinnosti nových, příp. změněných stanov.

Protože výši dalšího členského vkladu nelze zpravidla uvést přímo ve stanovách, musí být uveden **způsob jeho výpočtu** např. takto:

„Další členský vklad na koupi bytového domu a příslušejícího pozemku nebo na modernizaci a rekonstrukci domu se členovi stanoví z kupní ceny nebo ceny díla poměrem podlahové plochy jím užívaného bytu k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů v domě, není-li se členem dohodnuto jinak“.

I v případě, kdy je závazek k dalšímu členskému vkladu podmínkou vzniku členství, je vždy nutné uzavřít se členem **písemnou smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu (§ 572 ZOK). Bez písemné smlouvy povinnost člena družstva uhradit další členský vklad nevznikne, byť stanovy další členský vklad a jeho výši, resp. způsob jejího určení upravují.**

Čl. 7

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství družstvu. ---
- 2) **Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.**-----
- 3) **Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.**-----
- 4) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva. -----
- 5) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. -----
- 6) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 5. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami. -----

k odst. 1): „Družstevní podíl“ v nové právní úpravě (§ 595 ZOK) nahrazuje dřívější pojem „členský podíl“ a představuje souhrn majetkových i nemajetkových práv a povinností člena k družstvu a družstva k členovi, tj. členská práva a povinnosti.

k odst. 2): Zákon umožňuje, aby stanovy vyloučily možnost spoluvlastnictví družstevního podílu (§ 597 ZOK) a aby podmínily nebo vyloučily možnost zastavení družstevního podílu (§ 32 odst. 3 ZOK). Spíše se doporučuje, aby si družstva možnost spoluvlastnictví i zástavu družstevního podílu vyloučila, a takto je to zapracováno do vzoru stanov. Tato úprava je ale pochopitelně závislá na potřebách jednotlivých družstev, a pokud mají družstva zájem na tom, aby byly družstevní podíly ve spoluvlastnictví nebo aby mohly být zastavovány, příp. jejich zastavení podmíněno (např. souhlasem příslušného orgánu družstva), mohou jejich stanovy obsahovat úpravu odlišnou.

Výhody spoluvlastnictví:

- družstevní podíl mohou nabýt společně i nesezdané páry (druh/družka)
- družstevní podíl může zdědit více osob (družstevní podíl se stane jejich spoluvlastnictvím); v opačném případě by se členem družstva mohl stát jen jeden z dědiců nebo by členství v družstvu zaniklo a dědicům by vznikl nárok na vypořádací podíl

Nevýhody a rizika spoluvlastnictví:

- administrativní zátěž pro družstvo, zejména při větším počtu spoluvlastníků (vedení a aktualizace seznamu členů, rozesílání pozvánek na členskou schůzi), která se stupňuje v případě dalšího dědění nebo převodech
- obtížné dosahování dohody spoluvlastníků při rozhodování o otázkách týkajících se družstva

Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, **jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků, v případě spoluvlastnictví manželů může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoli z nich** (§ 32 odst. 5 ZOK). Pokud se družstvo rozhodne spoluvlastnictví družstevního podílu nevyloučit, je vhodné, aby stanovy upravily povinnosti spoluvlastníků vůči družstvu, zejména povinnost určit společného správce.

Nabízí se také upravit stanovy tím způsobem, že se spoluvlastnictví družstevního podílu nevyloučí zcela, ale připustí se jen v určitých předem daných případech, např. pro osoby blízké nebo pro případy dědění. Zákon však tuto možnost výslovně nepřipouští, upravuje pouze možnost celkového zákazu spoluvlastnictví. Výklad ZOK ohledně této otázky prozatím není k dispozici, i když neoficiálně se hovoří o tom, že připuštění spoluvlastnictví jen pro určité případy bude možné. Přesto je riziko, že by takové omezení spoluvlastnictví ve stanovách mohlo být neplatné (důsledkem této neplatnosti by byla možnost spoluvlastnit družstevní podíl bez omezení!).

k odst. 3): Zastavení družstevního podílu

Zastavení podílu, tedy i družstevního, je připuštěno v obecné části ZOK (§ 32 odst. 3 ZOK) týkající se všech obchodních korporací. **Bytovým družstvům zákon umožňuje zastavení družstevního podílu podmínit nebo vyloučit.** Zástavní právo k obchodnímu podílu vzniká zápisem do veřejného rejstříku (§ 1322 odst. 1 NOZ). Vzhledem k tomu, že se podíly v družstvu do veřejného rejstříku nezapisují, není prozatím zřejmé, jakým způsobem se bude zástavní právo k družstevním podílům evidovat a zda tedy takové zastavení bude vůbec technicky možné.

Výhody zastavení družstevního podílu:

- pro nabyvatele družstevního podílu bude snadněji dosažitelný úvěr na „pořízení“ družstevního bytu, pokud bude nabyvatel moci dát bance družstevní podíl do zástavy
- byty ve vlastnictví ztrácí svoji výhodu oproti družstevním bytům a ze strany družstevníků může polevit tlak na převody bytů do jejich vlastnictví

Nevýhody a rizika zastavení družstevního podílu:

- v případě, že bude mít člen družstva dluhy vůči družstvu a zároveň jiné závazky zajištěné zástavním právem k družstevnímu podílu, budou mít zajištění věřitelé při uspokojování svých pohledávek přednost před družstvem (§ 1309 NOZ)
- pokud nebudou stanovy obsahovat omezení, lze družstevní podíl zastavit za jakýmkoli účelem, např. i za účelem splácení spotřebitelských úvěrů (firmy poskytující tyto úvěry možnost zastavení družstevního podílu rády využijí)
- méně finančně gramotní družstevníci mohou v důsledku zastavení družstevního podílu v případě nesplácení úvěrů snadno přijít o bydlení
- nejsou prozatím ujasněny podmínky pro zápis zástavního práva k družstevnímu podílu do veřejného rejstříku

V případě, že družstvo zastavení družstevního podílu stanovami nevyloučí, doporučuje se zastavení podílu podmínit buď účelem, pro který je připuštěno zástavní právo zřídit (např. pořízení družstevního podílu), nebo souhlasem příslušného orgánu družstva.

k odst. 5): Přechod družstevního podílu

Vzhledem k tomu, že tyto stanovy navrhuji zákaz členství pro právnické osoby, je v tomto článku upraven pouze přechod na právní nástupce fyzických osob v důsledku **dědění**. Doporučuji v případě úmrtí člena družstva **oznámit bez zbytečného odkladu notáři provádějícímu úkony v dědickém řízení, jaké podmínky určují stanovy pro členství v družstvu** (tj. že je zakázáno členství právnických osob, spoluvlastnictví družstevního podílu nebo existují jiná omezení) tak, aby notář tyto podmínky v dědickém řízení zohlednil a řídil se jimi.

V případě bytového družstva nelze dědění družstevního podílu vyloučit (§ 602 ZOK).

Na dědice družstevního podílu přechází automaticky právo nájmu bytu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy, včetně práv a povinností s tím spojených (§ 737 ZOK).

Zákon obsahuje také speciální pravidlo pro dědění družstevního podílu, který byl ve **společném členství manželů**. V případě úmrtí jednoho z manželů přechází tento podíl na pozůstalého manžela (§ 737 odst. 2 ZOK).

Pokud by stanovy připustily také členství právnických osob, přecházel by družstevní podíl na právního nástupce člena - právnické osoby, pouze pokud by o to právnická osoba družstvo předem požádala a představenstvo družstva udělilo svůj souhlas (§ 605 odst. 1 ZOK).

k odst. 6): Převod družstevního podílu

Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 8

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají 1 (slovy: jeden) hlas.-----
- 2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.-----
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. -----
- 4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.-----
- 6) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. -----
- 7) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.-----

Stanovy obsahují novou právní úpravu společného členství manželů.

Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů (viz § 739 ZOK). **Manželé se ohledně družstevního podílu mohou dohodnout, že družstevní**

podíl vyjmou ze společného jmění a ten bude náležet jen jednomu z nich (členem družstva bude jen jeden z manželů). Tato možnost byla podle dosavadní úpravy vyloučena.

Čl. 9

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo zejména:-----
- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze; -----
 - b) být volen do představenstva a kontrolní komise družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov družstva; -----
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje; -----
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k předsedovi družstva a být o jejich vyřízení informován; -----
 - e) uzavřít s družstvem budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad; při splnění těchto podmínek má člen právo na uzavření této smlouvy do 30 (slovy: třiceti) dnů od vzniku práva na uzavření této smlouvy;-----
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy podle písm. e), dále na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo jeho části za podmínek uvedených v zákoně; -----
 - g) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí; -----
 - h) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;-----
 - i) nahlížet do seznamu členů družstva; -----
 - j) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu. -----

Práva člena byla ve stanovách upravena podle nové právní úpravy, ale řada oprávnění zůstala zachována z dřívějších úprav. Družstva si mohou tento výčet přizpůsobit vlastním potřebám, nemohou ale členům upírat práva, která jim přiznává zákon (např. § 575 odst. 1 ZOK aj.).

*Zákon přináší určitá omezení pro hospodaření bytových družstev. **Podle nové úpravy nebude možné rozdělení zisku přímo mezi členy družstva ve formě podílu na zisku** (na rozdíl od jiných než bytových družstev, kde možnost vyplácení zisku přímo členům existuje, je-li to upraveno ve stanovách – viz § 586 ZOK). Zákon umožňuje, aby byl zisk bytového družstva použit pouze „k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva“ (§ 750 ZOK). Teprve praxe ukáže, co vše bude možné podřadit pod „uspokojování bytových potřeb členů“. Zřejmě to ale nebude vyplácení hotových peněz bez určitého účelu.*

- 2) Člen družstva je povinen zejména:-----
- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva; -----
 - b) uhradit další členský vklad podle článku 10 odst. 3), popř. článku 10 odst. 4) ve stanovené výši a lhůtě; -----
 - c) platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 22, a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování; -----
 - d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí; -----
 - e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytový

- prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru); -----
- f) převzít byt (nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (nebytového prostoru); v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy; -----
 - g) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do 2 (slovy: dvou) měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost; -----
 - h) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování; -----
 - i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru), popř. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku;
 - j) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho (1) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla; -----
 - k) hradit veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru) podle článku 21 odst. 2); -----
 - l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva. -----

*Rovněž platí, že došlo k úpravě dosavadních povinností členů družstev podle nové právní úpravy. Zákon uvádí mezi základními povinnostmi člena družstva povinnost dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva (§ 575 odst. 2 ZOK). Družstva si mohou výčet členských povinností upravit podle vlastních zkušeností a potřeb. Je třeba si uvědomit, že **výčet členských povinností je zásadní z hlediska posuzování, zda a do jaké míry porušil člen družstva své povinnosti**, přičemž toto porušování členských povinností může vést až k vyloučení člena z družstva.*

*Nadále platí zásada, že **povinnost přispět na úhradu ztráty** (odst. 2 písm. j)) může nejvyšší orgán družstva (členská schůze) uložit jen v případě, že tak určí stanovy (§ 587 ZOK). Zákon stanoví **horní limit** uhrazovací povinnosti (§ 588) na **trojnásobek základního členského vkladu** (dosud byla úhrada ztráty členem družstva omezena trojnásobkem celého členského vkladu) a nově také upřesňuje, že tento limit se vztahuje na celkovou dobu členství, takže členům sice lze ukládat tuto povinnost opakovaně, ale celková výše uhrazovací povinnosti za trvání jeho členství nesmí uvedenou hranici překročit (§ 589 ZOK). U předsedy (stejně jako u členů kontrolní komise, bude-li zřízena) zákon připouští **vyšší limit uhrazovací povinnosti** (až 10-ti násobek základního členského vkladu), do vzoru stanov ale tato možnost nebyla zapracována. Na úhradě ztráty se také mohou podílet pouze členové, kteří ji způsobili nebo se na jejím vzniku podstatně podíleli (§ 590 ZOK).*

Novými podmínkami, za kterých lze uhrazovací povinnost uložit, jsou **přednostní použití jiných zdrojů na úhradu ztráty a maximální lhůta jednoho roku** mezi koncem účetního období, v němž vznikla ztráta hrazená členy, a přijetím rozhodnutí o uhrazovací povinnosti (§ 593 ZOK).

Čl. 10 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle odst. 2), dalším členským vkladem podle odst. 3) a dalším členským vkladem podle odst. 4). -
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí **5.000,00 Kč (slovy: pět tisíc korun českých)**. Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. --
- 3) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu, nebo na financování technického zhodnocení domu (dále je „pořizovací další členský vklad“). Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku. Další členský vklad jsou povinni členové družstva zaplatit ve výši a termínech splatnosti stanovených rozhodnutím představenstva družstva na účet družstva.
- 4) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle odst. 3). -----
- 5) Další členský vklad podle odst. 3) a 4) může mít formu nepeněžitého vkladu. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze. -----
- 6) Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.
- 7) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku, se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil pořizovací další členský vklad. -----
- 8) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo údaje o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva. -----
- 9) V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) vč. příslušejícího pozemku se vztahuje. -----

*Zákon, potažmo stanovy (odst. 2), nově určují, že **základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný** (§ 564 odst. 2 ZOK). To však platí pro nově přijaté členy. Pokud dosud stanovy určovaly pro jednotlivé členy různou výši základního členského vkladu, zůstanou tyto vklady*

zachovány v dosavadní výši (žádný ze stávajících členů nebude nic doplácet a žádnému se ani nebude nic vracet).

Zákon nově umožňuje, aby měl člen **více dalších členských vkladů** (§ 563 odst. 2 ZOK). Z praktických důvodů (zejména pro případný převod družstevního bytu do vlastnictví člena) je vhodné u každého člena odlišovat **další členský vklad, který je zdrojem hodnoty jím užívaného družstevního bytu** (pořizovací cena + technické zhodnocení) **a k němu příslušejícího podílu na pozemku** (tento vklad je zpravidla „spotřebován“ při převodu bytu do vlastnictví člena), **a další členský vklad, který je zdrojem hodnoty nedružstevního bytu, příp. nedružstevního nebytového prostoru** (pořizovací cena + technické zhodnocení) **a k němu příslušejícího podílu na pozemku** (zůstane v družstvu i po převodu bytu do vlastnictví člena). Oba tyto vklady jsou tedy zdrojem hodnoty domu a pozemku (v aktivech jim odpovídá dlouhodobý hmotný majetek – stavba, resp. jednotka a pozemek) a jsou upraveny v odst. 3) – **pořizovací další členské vklady**. Doporučuje se, aby další členský vklad, který byl zdrojem hodnoty původně nedružstevního bytu, příp. nedružstevního nebytového prostoru a k nim příslušejícího podílu na pozemku, v okamžiku změny tohoto bytu (nebytového prostoru) na družstevní byt (družstevní nebytový prostor) byl členovi (členům) vrácen (majetkovou účast na družstevním bytě by měl mít pouze nájemce tohoto bytu, nikoliv jiný člen družstva). Pokud by vrácen nebyl, stane se fakticky dodatečným dalším členským vkladem (není zdrojem hodnoty domu ani pozemku).

Dodatečný další členský vklad podle odst. 4) není při splacení zdrojem hodnoty domu ani pozemku - v aktivech družstva mu odpovídají peníze (pokud nejde o nepeněžitý vklad), a to až do doby jeho použití na úhradu ztráty (vklad zaniká) nebo financování technického zhodnocení (peníze se změní na dlouhodobý hmotný majetek), kdy se tento vklad změní na pořizovací další členský vklad (je zdrojem hodnoty domu).

Pro **převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu zákon** (§ 572 ZOK) **nově vyžaduje uzavření písemné smlouvy** (odst. 8). Tato podmínka bude zřejmě komplikovat zejména možnost financování technického zhodnocení (modernizace nebo rekonstrukce) domu členským vkladem, a to i v případě použití již vytvořených finančních zdrojů (dlouhodobé zálohy) – nebude-li smlouva uzavřena, nebude družstvo moci automaticky převést zdroje z této zálohy na další členský vklad, jak dosud zcela běžně, pouze na základě stanov činilo. Smlouva o dalším členském vkladu by měla umožnit vrácení tohoto vkladu, resp. jeho části zejména pro případ uvedený v odst. 7 stanov (změna dosud „nedružstevního“ bytu na družstevní byt). Ve smlouvě by také měla být zakotvena možnost použití vkladu na úhradu ztráty družstva. **Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení schvaluje členská schůze, tuto podmínku lze ale stanovami vyloučit**, což také bylo zapracováno do vzoru stanov (§ 656 písm. p) ZOK).

Zákon nově umožňuje, aby **nepeněžitý členský vklad** (odst. 5) měl nejen formu majetku, ale i provedení práce anebo poskytnutí služby (vklady spočívající v závazcích týkajících se provedení prací nebo v poskytnutí služeb byly podle obchodního zákoníku zakázány). Doporučujeme omezit nepeněžitou formu členského vkladu pouze na další členské vklady (základní členský vklad by měl být uhrazen vždy v penězích). Schvalování nepeněžitého vkladu nelze svěřit jinému orgánu než členské schůzi.

Člen může převzít povinnost k úhradě dalšího členského vkladu jen za následujících podmínek:

a) **stanovy připustí** možnost dalšího členského vkladu nebo dalších členských vkladů;

b) **stanovy určí výši** dalšího členského vkladu **nebo způsob jejího určení** (tato podmínka platí v případech, kdy je převzetí nebo zaplacení dalšího členského vkladu podmínkou vzniku členství - § 733 odst. 1);

c) družstvo uzavře se členem **písemnou smlouvu** s náležitostmi podle zákona (§ 572 odst. 1 ZOK);

d) členská schůze smlouvu o převzetí dalšího vkladu schválí, jestliže stanovy neurčují, že tuto smlouvu členská schůze neschvaluje.

Družstvo je povinno dbát na to, aby byly tyto podmínky splněny, v opačném případě může dojít k situaci, kdy členové plní ve prospěch družstva bez právního důvodu a na straně družstva vznikne bezdůvodné obohacení.

Čl. 11 Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje: -----
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování; -----
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu; -----
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. -----
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x (slovy: jedenkrát) za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. -----
- 4) Představenstvo družstva je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen. -----
- 5) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. -----

Zpracována zákonná úprava (§ 580 - § 583 ZOK). Seznam členů nahrazuje dosavadní evidenci členů, upřesňuje se, jaké údaje se do seznamu zapisují.

k odst. 3): Pokud by stanovy neobsahovaly pravidlo, že člen družstva hradí náklady na vydání potvrzení ze seznamu členů, které požaduje častěji než 1x za rok, nemohlo by družstvo tyto náklady po členech požadovat.

Čl. 12 Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká: -----
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva; -----
 - b) vystoupením člena; -----
 - c) vyloučením člena; -----
 - d) převodem družstevního podílu; -----
 - e) přechodem družstevního podílu; -----
 - f) smrtí člena družstva; -----
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva; -----
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena; -----
 - i) doručením vyrovnání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této

- lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu; -----
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.-----
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----
- 3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl: -----
- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující; -----
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu. -----

*Oproti dosavadní úpravě se pravidla pro zánik členství zásadně nemění, pouze se dílčím způsobem upřesňují a odstraňuje se dosavadní odlišná terminologie (§ 601 ZOK).
odst. 3): v konkurzním a insolvenčním řízení nastávají za určitých podmínek situace, kdy se členství v družstvu automaticky obnovuje (§ 627 a § 628 ZOK).*

Čl. 13 Dohoda

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi. -----
- 2) Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členský vklad započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku nebo pokud základní i další členský vklad zanikly bezplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, neboť byly zdrojem jeho financování.-----

Dohoda o zániku členství může být obsažena i v dohodě o převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva, nemají-li být vlastníci jednotek nadále členy družstva. Pokud dohoda o zániku členství při převodu jednotky do vlastnictví jejího člena uzavřena není, zaniká členství v družstvu jen u tzv. „povinných převodů“ družstevních bytů z majetku bývalých SBD, v případě, že byl zdrojem financování domu také základní členský vklad (ten se nabytím jednotky do vlastnictví člena považuje za vypořádaný) a nabyvatel neměl v družstvu dodatečný další členský vklad.

Čl. 14 Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 2 (slovy: dvou) měsíců; běh této lhůty začíná 1 (slovy: prvním) dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu. -----
- 2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.----

Je navržena výpovědní doba 2 měsíců. Tuto výpovědní dobu lze ve stanovách určit i jinak, maximálně však na 6 měsíců. Pokud by byla určena výpovědní doba delší, nepřihlíželo by se k ní (§ 612 odst. 1

ZOK). Pokud by nebyla výpovědní doba stanovami vůbec upravena, platí, že je vystoupení účinné dnem doručení oznámení družstvu; vystupující člen ale může v tomto oznámení jako den zániku členství uvést i jiný den – mezi dnem, kdy je oznámení o vystoupení družstvu doručeno, a dnem zániku členství však nesmí uplynout doba delší než 1 rok (§ 612 odst. 2 ZOK).

Čl. 15 Úmrtí člena

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká. -----

Čl. 16 Vyloučení

- 1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:-----
 - a) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov; -
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách;-----
 - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;-----
 - e) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň 1 (slovy: jednoho) roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. -----
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. -----
- 3) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí předsedy o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě 30ti (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. -----
- 4) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.-----
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. -----
- 6) Rozhodnutí předsedy o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. -----
- 7) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. -----
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje předseda. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne,

kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Předseda je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo. -----

Hlavní principy a důvody pro vyloučení člena z družstva se nemění. Lhůty a postupy související s vyloučením člena družstva nemůže družstvo ve stanovách upravit jinak, než jak stanoví ZOK (tato úprava byla převzata do stanov).

k odst. 1): Je navržena kompetence předsedy družstva rozhodnout o vyloučení člena. Stanovy ale mohou určit, že bude o vyloučení rozhodovat členská schůze.

Dále jsou uvedeny **základní důvody pro vyloučení člena z družstva**. Jsou uvedeny také specifické **důvody pro vyloučení členů – nájemců** družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů. Družstva mohou podle své potřeby důvody pro vyloučení přiměřeně upravit. Vždy by se mělo jednat o porušování povinností člena družstva, které je závažné. Protože zákon (§ 582 ZOK) přiznává každému členovi právo požadovat od družstva opis seznamu členů, uvádí se v tomto odstavci jako důvod pro vyloučení z družstva také situace, kdy člen družstva seznam členů zneužije.

k odst. 2): Stejně jako v dřívější právní úpravě zůstává zachována povinnost družstva udělit před vyloučením členovi **písemnou výstrahu**, s výjimkou některých zvláštních důvodů vyloučení (§ 615 ZOK). Výstraha musí obsahovat **přiměřenou lhůtu k nápravě, nově zákon určuje, že tato lhůta nesmí být kratší než 30 dnů** (§ 615 odst. 3 ZOK). Družstvo je oprávněno v případě jednorázového porušení povinností člena družstva vyloučit pouze ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se o důvodu vyloučení dozví, nejpozději však do jednoho roku.

Je proto v zájmu družstva, aby na tuto lhůtu pamatovalo a písemnou výstrahu členovi, kterého má v úmyslu vyloučit, zaslalo včas (nejpozději tedy 5 měsíců poté, co se dozví o porušení jeho povinností/povinností).

k odst. 3): **Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat poučení o právu na obranu** (§ 617 odst. 3 ZOK). Rozhodnutí o vyloučení se doručuje vylučovanému členovi **doporučeným dopisem do vlastních rukou** na adresu člena uvedenou v seznamu členů (§ 621 ZOK). Od tohoto způsobu doručování se nelze odchýlit. Lhůta 30 dnů pro podání námitek vyplývá ze zákona a nemůže být zkrácena.

k odst. 4): Samostatné doručování každému z manželů při vyloučení společných členů (manželů) vyplývá ze ZOK (§ 740 ZOK). Doručování se řídí stanovami, které obsahují úpravu NOZ o „domněnce doby dojití“ (§ 573 NOZ). Pokud jsou vylučováni společní členové (manželé), má právo na podání námitek samostatně kterýkoli z nich i bez ohledu na vůli druhého manžela (§ 740 ZOK).

k odst. 5): V tomto odstavci je uvedeno právo na obranu proti vyloučení žalobou k soudu. Stejně právo má vyloučený člen i v případě, že o vyloučení rozhodovala přímo členská schůze.

k odst. 6): Způsob doručování je stanoven zákonem a nelze jej stanovami upravit ve prospěch družstva jinak.

k odst. 7): **Členství zaniká teprve marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo doručením rozhodnutí o zamítnutí námitek. Členství tedy nezaniká již rozhodnutím příslušného orgánu.**

k odst. 8): Ustanovení obsahuje úpravu autoremedury, kdy družstvo samo může své rozhodnutí o vyloučení se souhlasem vylučované osoby odvolat, a to i v případě, že probíhá soudní řízení o neplatnosti vyloučení (§ 622 ZOK). O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán družstva, který je oprávněn rozhodovat o vyloučení.

Čl. 17

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku. -----

Čl. 18

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká: -----

- a) smrtí jednoho z (bývalých) manželů; -----
- b) písemnou dohodou (rozvedených) manželů; -----
- c) rozhodnutím soudu. -----

Čl. 19

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to: -----
 - a) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu; -----
 - b) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná: -----
 - ba) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dodatečnému dalšímu členskému vkladu; -----
 - bb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i pořizovací další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, neboť byly zdrojem jeho financování a člen neměl v družstvu dodatečný další členský vklad; -----
 - bc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku; -----
 - bd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku; -----
 - be) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku. -----
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 (slovy: tři) měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. -----
- 3) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 (slovy: tři) měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno. -----
- 4) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 (slovy: tři) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 (slovy: tři) měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. -----
- 5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. -----
- 6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. -----

Vypořádací podíl nesmí být podle zákona (§ 748 odst. 1 ZOK) nižší, než je částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v družstvu, tedy v případě peněžitých vkladů než je **účetní hodnota splaceného členského vkladu** (základního a dalších členských vkladů). Stanovy mohou určit vypořádací podíl vyšší než je tato spodní hranice. Pokud stanovy způsob vypořádacího podílu neurčí, rovná se tento výši splněného členského vkladu (splacených základního a dalších členských vkladů). Přitom nemusí jít vždy o součet všech vkladů, které člen do družstva dříve vložil, pokud např. byl další členský vklad nebo jeho část členovi vrácen nebo byl použit na úhradu ztráty. Jedná se vždy o aktuální hodnotu ke dni zániku členství.

Do článku byla převzata úprava splatnosti vypořádacího podílu podle zákona (§ 749 ZOK), od níž se nelze odchýlit v neprospěch člena (odst. 3) až 5)).

Část III Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Úprava nájmu družstevního bytu v nových předpisech není zcela přehledná. Zákon (§ 741 odst. 1) ZOK odkazuje ve věcech nájmu družstevního bytu na ustanovení nového občanského zákoníku upravující nájem bytu (§ 2235 - § 2296 NOZ), nestanoví-li ZOK sám jinak. Nový občanský zákoník (§ 2240 NOZ) pak odkazuje zpět na ZOK, když uvádí, že podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou obsaženy v ZOK a ve stanovách bytového družstva.

Nájem družstevního nebytového prostoru se řídí ustanoveními NOZ upravujícími nájem prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302 a násl. NOZ), je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru. Obecná ustanovení o nájmu (§ 2201 NOZ) se použijí, jedná-li se o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti.

Podmínky pro vznik nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy a s užíváním družstevního bytu musí upravit stanovy. Tyto informace jsou dokonce povinnou náležitostí stanov (§ 731 ZOK). Stanovy mohou samozřejmě obsahovat také obdobná pravidla pro nájem družstevního nebytového prostoru.

Pravidla pro vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) si družstva mohou upravit podle svých potřeb.

Ohledně úpravy práv a povinností družstva jakožto pronajímatele a člena jakožto nájemce se doporučuje přijmout úpravu, která bude vycházet z úpravy obsažené v NOZ, případně mohou stanovy na obecnou úpravu nájmu bytu, resp. nájmu prostoru sloužícího k podnikání, podle nového občanského zákoníku odkázat.

Části stanov, které se týkají podmínek vzniku nájmu a práv a povinností členů družstva souvisejících s užíváním družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů) značně komplikuje zákon (§ 731 odst. 2 ZOK), podle něhož **jakákoli změna stanov v tomto směru vyžaduje souhlas všech členů družstva – nájemců družstevních bytů a členů, kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu!!!** Z tohoto pravidla nejsou vyňata ani velká družstva, u nichž rozhoduje shromáždění delegátů.

Čl. 20

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.-----
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:-----
 - a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); -----
 - b) převodem družstevního podílu podle článku 7; -----
 - c) přechodem družstevního podílu. -----

- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. -----

*V tomto článku je upraven vznik nájmu a náležitosti nájemní smlouvy. Podle nové právní úpravy družstvo jakožto pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy (§ 2237 NOZ). **I když nájemní smlouva nebude uzavřena písemně, bude platná, ledaže by se této neplatnosti dovolal nájemce.***

Při převodu družstevního podílu přechází na nabyvatele družstevního podílu nájem (příp. právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu), včetně všech práv a povinností s tím spojených. Totéž platí při přechodu družstevního podílu na dědice (§ 736 odst. 2 ZOK).

Čl. 21

- 1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.-----
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak. -----
- 3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.-----
- 4) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. -----
- 5) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.-----
- 6) Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla. -----
- 7) Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu. -----
- 8) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.-----
- 9) V případě skončení nájmu nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt

do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva. -----

- 10) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 11) O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----
- 12) **Člen družstva, který v bytě trvale nebydlí, může dát byt nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem družstva. O udělení souhlasu k podnájmu rozhoduje představenstvo. Žádost o souhlas musí být písemná a doručuje se družstvu. Předseda je povinen svolat k žádosti člena představenstvo tak, aby se schůze představenstva konala do 30 (slovy: třiceti dnů) od doručení žádosti. Podnájem bytu nebo jeho části bez souhlasu družstva se považuje za hrubé porušení členských povinností.**
- 13) **Nájemce družstevního bytu, který v bytě bydlí, může dát část bytu do podnájmu jiné osobě i bez souhlasu družstva.**

Mezi vzájemnými právy a povinnostmi by měla družstva v odst. 2) vymezit, jaké opravy bude hradit družstvo a jaké opravy budou hradit členové – nájemci družstevních bytů.

Čl. 22

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3) a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva. ---
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví předseda podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu. -----
- 4) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce. -----
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do 30.4. (slovy: třicátého dubna) následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3) se do vyúčtování nezahrnuje. -----
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. -----
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5) a 6) je splatný nejpozději do 3 (slovy: tří) měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle odst. 5) může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odst. 3). Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená

- s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----
- 8) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem. -----
- 9) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----

*Zákon prakticky znovu zavádí **regulaci nájemného za družstevní byt a nově i družstevní nebytový prostor** (§ 744 ZOK), a to formou „nákladové ceny“, kdy nájemné může zahrnovat pouze **účelně vynaložené náklady** (dříve ekonomicky oprávněné náklady) bytového družstva **vzniklé při správě bytů**, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice (odst. 1). To je jeden z důvodů, proč se nadále doporučuje zálohová forma nájemného.*

*Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice není zákonem specifikován, ani není jeho tvorba povinná, doporučuje se **tvorbu dlouhodobé zálohy** (odst. 3) v rámci účtové skupiny 47 – Dlouhodobé závazky. Doporučená struktura zálohového nájemného zahrnuje 2 složky: krátkodobá (roční) záloha určená na běžné správní a provozní náklady a výdaje a dlouhodobá záloha na opravy, modernizace a rekonstrukce. Krátkodobá záloha na nájemné se po skončení kalendářního roku s nájemcem vyúčtuje a příp. i vypořádá (není-li rozdíl zúčtován s dlouhodobou zálohou), dlouhodobá záloha se s nájemci nevyúčtovává a její zůstatek se převádí do příštího roku. Některá družstva tvoří namísto zálohy **rezervu** (tu však lze použít pouze na úhradu nákladů na opravy) nebo **fond ze zisku** (nelze jej přímo použít na úhradu oprav, uhradí se z něho ztráta vzniklá v důsledku nákladů na opravy) – tento postup se nedoporučuje.*

Část IV Orgány družstva

Čl. 23

Orgány družstva jsou:-----

- a) členská schůze; a-----
- b) představenstvo -----
- c) kontrolní komise

Ustanovení § 726 ZOK umožňuje bytovým družstvům, které mají méně než 50 členů, aby ve svých stanovách použily zjednodušenou soustavu orgánů, tzn. že se představenstvo nezřizuje a statutárním orgánem je předseda družstva a dále se nezřizuje ani kontrolní komise.

Vzor stanov obsahuje zjednodušenou soustavu orgánů, ale je na vůli každého malého družstva, zda využije tuto možnost mu danou zákonem nebo bude jako statutární orgán zřizovat představenstvo či bude zřizovat kontrolní komisi.

Kontrolní komisi může družstvo zřídit jak v případě pokud bude zřizovat představenstvo jako statutární orgán, tak i v případě pokud bude statutárním orgánem předseda.

Člen se může stát členem orgánu jedině volbou, přičemž musejí být splněny předpoklady pro zvolení, tj. především dosažení věku 18ti let, svéprávnost a bezúhonnost.

Oproti dosavadnímu OBCHZ, který stanovil funkční období, každému členu orgánu zvlášť, stanoví nyní ZOK výslovně v § 632, že funkční období členů voleného orgánu končí všem členům stejně vč. delegátů.

Funkční období orgánů družstva může trvat nejdéle 5 let. Z praktických důvodů by měl vzor stanov určit stejnou dobu trvání všech orgánů družstva.

Za člena orgánu družstva může být právoplatně zvolen pouze člen družstva. K platnosti volby je nutné, aby člen družstva s přijetím funkce vyslovil souhlas, ať již před volbou nebo poté, kdy byl zvolen. V

případě dodatečného souhlasu je třeba za den započetí funkčního období považovat den volby a nikoliv den dodatečného souhlasu. Odmítne-li zvolený člen orgánu přijmout funkci, je nutno uskutečnit doplňující volbu.

ZOK nově rozšiřuje povinnost statutárních orgánů a jiných orgánů o povinnost loajality (věrnosti) k obchodní korporaci.

Členská schůze

Čl. 24

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. -----
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze patří: -----
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti; -----
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise a určovat jejich odměnu;-----
 - c) schvalovat smlouvu o výkonu funkce; -----
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva; -----
 - e) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle článku 10 odst. 3), 4), schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílu z vyúčtování záloh na nájemné; -
 - f) schvalovat statuty fondů, rozhodovat o použití nedělitelného fondu;-----
 - g) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu; -----
 - h) pověřit jednoho člena nebo více členů družstva výkonem působnosti kontrolní komise; -----
 - i) rozhodovat o přeměně družstva; -----
 - j) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí představenstva; -----
 - k) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 40;-----
 - l) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;-----
 - m) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu; -----
 - n) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva; -----
 - o) rozhodovat o významných majetkových dispozicích; -----
 - p) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem. --
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují, to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva družstva. ---

Čl. 25

- 1) Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby nejméně však dvakrát ročně. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že: -----
 - a) ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat; -----

- b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----
- 2) Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. -----
- 3) Svolavatel členské schůze nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. -----
- 4) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle článku 24 odst. 2) písm. a), b), h), i), j), l), n), o) p). Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň 2/3 (slovy: dvě třetiny) všech členů a usnesení musí být přijato alespoň 2/3 (slovy: dvěma třetinami) přítomných členů. -----

Kolektivní orgány družstva projevují svoji vůli usnesením. K platnosti usnesení se požaduje svolání orgánu způsobem stanoveným ve stanovách, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas většiny přítomných členů.

k odst. 4): Není-li na schůzi orgánu družstva přítomna ani nadpoloviční většina členů, nevytváří menšina kolektiv, který orgán představuje a nemůže tedy jako orgán ani jednat a ani se usnášet. Postup orgánu družstva při jejich jednání a rozhodování upravuje zpravidla jednací řád družstva schválený členskou schůzí a jeho ustanovení jsou závazná pro všechny orgány družstva.

Při posuzování způsobilosti orgánů k usnášení je rozhodující, zda v okamžiku hlasování je přítomna nadpoloviční většina jeho členů a zda většina přítomných vyslovila s usnesením souhlas. Pro posouzení, zda předložený návrh byl či nebyl přijat, není rozhodující poměr hlasů pro a proti přijetí návrhu, ale skutečnost, že se pro přijetí návrhu vyslovila nadpoloviční většina přítomných členů. Tzn., že pro hodnocení výsledků hlasování je rozhodující poměr hlasů PRO na straně jedné a hlasů PROTI i případných hlasů členů, kteří se zdrželi hlasování na straně druhé.

Čl. 26

- 1) Každý člen, má při hlasování na členské schůzi **1 (slovy: jeden) hlas**. -----
- 2) Každý člen má při hlasování na členské schůzi pouze 1 (slovy: jeden) hlas, rozhoduje-li členská schůze o : -----
- a) uhrazovací povinnosti; -----
- b) zrušení družstva s likvidací; -----
- c) přeměně družstva; -----
- d) vydání dluhopisů. -----
- 3) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než 1/3 (slovy: jedné třetiny) všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. -----
- 4) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze. -----

k odst. 1): Zde je upravena výjimka oproti pravidlu (§ 755 odst. 2) ZOK, že každý člen bytového družstva má jeden hlas. Znamená to, že každý člen, který je nájemcem družstevního bytu nebo

družstevního nebytového prostoru má stejný vyšší počet hlasů. Vyšší počet hlasů nelze použít, jestliže se hlasuje ve věcech uvedených v čl. 26 odst. 2), pod body a) až d).

V odst. 3) je uveden omezující počet 1/3 všech členů družstva, které může na členské schůzi zastupovat jeden zmocněnec (§ 635 odst. 2) ZOK). Jedná se o kogentní ustanovení, od kterého se nelze odchýlit.

Obecně k hlasování v orgánech družstva:

Člen orgánu má vždy jeden hlas a musí hlasovat osobně, zastupování při hlasování není přípustné, s výjimkou, kdy na členské schůzi družstva hlasuje jeho zástupce anebo jiný člen na základě plné moci. Pouze jeden hlas mají manželé – společní členové družstva. Oba manželé se mohou jako společní členové zúčastnit členské schůze družstva, avšak jejich přítomnost se posuzuje jako přítomnost jednoho člena. Oba se mohou zúčastnit rozpravy, avšak o tom, jak budou hlasovat, se musí dohodnout. Hlasuje pouze jeden z nich, pokud se nedohodnou, hlasování se zdrží. Je vyloučeno, aby každý hlasoval jinak, k takovému hlasování se nepřihlíží.

Čl. 27

- 1) Každý člen družstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 (slovy: tři) měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět navrhovatel o usnesení členské schůze, nejpozději však do 1 (slovy: jednoho) roku od přijetí rozhodnutí. -----
- 2) Nebylo-li právo podle odstavce 1) uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat. -----

Čl. 28

- 1) O členské schůzi pořizuje ten, kdo ji svolal, o jejím průběhu zápis do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu. -----
Zápis musí zejména obsahovat: -----
 - a) datum a místo konání schůze; -----
 - b) přijatá usnesení; -----
 - c) výsledky hlasování; -----
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. -----
- 3) Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva a způsobem pro družstvo obvyklým do 7 (slovy: sedmi) dnů ode dne jeho přijetí, když informační deska se zpřístupňuje členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva, **a to www.terreal.cz/bdzdirecnaddoubrovou do 7 (slovy: sedmi) dnů ode dne přijetí.**

Čl. 29

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou

schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzí a samostatnou pozvánkou.-----

- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných.----
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva. -----

V článku o náhradní členské schůzi byla ve věci přítomnosti členů převzata zákonná úprava, tzn. že náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Je ale věcí každého družstva zda v tomto případě určí jiný (minimální) počet členů.

Čl. 30

Rozhodování per rollam

- 1) Představenstvo družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam. -----
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.-----
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje: -----
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění; -----
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 (slovy: patnáct) dnů od doručení návrhu členovi družstva; -----
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí; -----
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy. -----
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) představenstvu družstva písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.-----
- 5) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká. -----

Je věcí každého družstva, zda do svých stanov zařadí rozhodování per rollam či nikoliv. Pokud družstvo bude rozhodovat per rollam, je nutné si uvědomit, že v případě, kdy ZOK stanoví, že se usnesení členské schůze osvědčuje veřejnou listinou (§ 659 odst. 2) ZOK), musela by být vyjádření jednotlivých členů pořízena formou veřejné listiny (notářským zápisem).

Pokud bude zvolena alternativa statutárního orgánu v podobě představenstva, bude úprava týkající se předsedy nahrazena tímto textem, s tím, že všude, kde se v textu stanov uvádí předseda, bude nahrazeno představenstvem.

Představenstvo

Čl. 31

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo. -----
- 2) Představenstvo je voleno členskou schůzí na funkční **období tří let a má tři členy**.-----
- 3) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, dále plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. -----
- 4) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Za družstvo jedná navenek předseda představenstva nebo místopředseda představenstva , každý samostatně-----
- 5) Právní jednání družstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda představenstva a místopředseda představenstva společně, nebo předseda představenstva nebo místopředseda představenstva a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za

podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby. -----

Čl. 32

- 1) Představenstvo má 3 (slovy: tři) členy a sestává se z předsedy, místopředsedy družstva a jednoho člena představenstva. -----
- 2) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat. --
- 3) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 4) Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. -----
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. -----
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod 1/2 (slovy: jednu polovinu), může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. -----
- 7) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. -----
- 8) Předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) a místopředsedu volí představenstvo z řad svých členů. -----

Čl. 33

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 (slovy: sedm) dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat i jiné záležitosti, které nebyly uvedeny v pozvánce. -----
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla 1x (slovy: jednou) za měsíc. Musí se sejít do 10 (slovy: deseti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. -----
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení. -----

Čl. 34

- 1) Předsedovi přísluší:-----
 - a. organizovat a řídit jednání a práci představenstva;-----
 - b. rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami. -----
- 2) V rámci organizování práce představenstva předseda:-----
 - a. svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání; -----
 - b. organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva; ---
 - c. jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva; -----
 - d. podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma. -----
- 3) V rámci rozhodování o bytových otázkách předseda spolu s dalším členem představenstva uzavírá: -----

- a. smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); -----
 - b. dohodu o zániku nájmu družstevního bytu;-----
 - c. smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu. -
- 4) Předseda dále:-----
- a. rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); -----
 - b. dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu); -----
 - c. uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení.-----
- 5) O žádosti členů podle odst. 4 rozhoduje předseda nejdéle do 30 (slovy: třiceti) dnů od jejich podání. -----
- 6) O své činnosti podle odst. 3 a 4 informuje předseda představenstvo.-----

Čl. 35

KONTROLNÍ KOMISE

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise je volena a odvolávána na období 3(slovy tři) let členskou schůzí družstva a má tři členy. Členská schůze volí předsedu kontrolní komise.
- 3) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

xxx

Část V

Hospodaření družstva

Čl. 36

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Náklady hradí družstvo z příjmů bytového hospodářství, z vytvářených fondů a ze své případné další činnosti.

Čl. 37

Základní kapitál -----

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů. -----
- 2) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona. -----
- 3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. -----

*Ekonomická podstata základního kapitálu se nemění – je základním vlastním finančním zdrojem družstva, který je tvořen členskými vklady – základními i dalšími (§ 563 zákona). Zákon již **neupravuje kategorii zapisovaného základního kapitálu**, proto lze dosavadní analytické účty „zapisovaný základní kapitál“ a „nezapisovaný základní kapitál“ sloučit v jeden účet „základní kapitál“. Zákon již nestanoví ani minimální výši základního kapitálu nutnou pro vznik, resp. trvání družstva (dosud 50 000 Kč).*

Čl. 38

Nedělitelný fond (fond ze zisku)

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku a dalších členských vkladů každého z uchazečů o členství v družstvu -----
- 2) Tento další členský vklad je stanoven ve **výši 500,00 Kč (slovy: pětset korun českých)**.
- 3) Fond se používá k úhradě ztráty družstva a k převodu do fondu družstevní výstavby při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu. -----

*Dosud jediný povinný fond není zákonem již upraven a ani jeho přechodná ustanovení neřeší, jak naložit s vytvořeným nedělitelným fondem. V některých ustanoveních je zmiňován rezervní fond, ve vzoru stanov je však doporučeno **ponechání názvu nedělitelný fond**. Nedělitelný fond zůstává fondem, jenž se tvoří ze zisku, jehož tvorba však už není povinná. Beze změny zůstává i jeho prioritní účel použití – úhrada ztráty.*

Čl. 39

Fond družstevní výstavby (kapitálový fond)

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z příspěvků právnických nebo fyzických osob poskytnutých na pořízení družstevního domu, které nejsou členskými vklady, a převodem zdrojů z nedělitelného fondu podle článku 38 odst. 2) nebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 42 odst. 2). -----
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením družstevního domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.-----

*Tento fond není součástí základního kapitálu, ale je **ostatním kapitálovým fondem**. Doposud byl specifickým zdrojem pouze pro družstevní domy pořízené podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, protože byl vytvořen státními příspěvky na tuto výstavbu. Následně se pak zvyšoval o úmor ze splaceného úvěru poskytnutého na tuto výstavbu, příp. o výdaje na technické zhodnocení domu tak, aby byla zachována rovnost mezi prostředky (pořizovací hodnota budovy + technické zhodnocení na účtu účtové skupiny 02) a zdroji (základní kapitál, resp. jeho část + ostatní kapitálové fondy + nesplacený úvěr) – tzv. investiční okruh.*

Nově však budou tento fond zřizovat i „nová bytová družstva“, pokud nebudou moci použít na financování technického zhodnocení domu, resp. pořízení příslušejícího pozemku další členský vklad (člen odmítne uzavřít smlouvu o závazku k pořizovacímu dalšímu členskému vkladu) a budou chtít zachovat „investiční okruh“.

Fond se snižuje při převodech družstevních bytů do vlastnictví členů (byty pořízené podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě) – současně se snížením majetku.

Čl. 40

Fond dodatečných dalších členských vkladů

- 1) Fond, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dodatečnými dalšími členskými vklady podle čl. 10 odst. 4). -----
- 2) Fond se používá na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů a dále k úhradě ztráty družstva. Fond se snižuje při použití jeho zdrojů na úhradu ztráty a při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, je-li dodatečný další členský vklad nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny.-----
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých členů. -----

Optimálním použitím tohoto fondu je **úhrada ztráty**, protože tím vklad zaniká (je spotřebován) a nemůže se tedy stát v budoucnu součástí vypořádacího podílu při zániku členství vkladatele. Je-li použit na úhradu technického zhodnocení domu, jako zdroj nezaniká (pouze se převádí do fondu pořizovacích dalších členských vkladů) a musí být proto s bývalým členem vypořádán (není-li dříve započítán na úhradu kupní ceny bytu úplatně převedeného tomuto členovi).

Čl. 41

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku podle čl. 42 odst. 1. -----
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a dále na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo financování technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů nebo do fondu družstevní výstavby, není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu. -----
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva. -----
- 4) Zálohu nebo její část lze v odůvodněných případech nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze. -----

Dlouhodobá záloha je jedním z nejdůležitějších zdrojů financování, ačkoliv svou ekonomickou podstatou není fondem – vlastním zdrojem financování, ale závazkem - **cizí zdroj financování**. Obecně jde o dlouhodobý zdroj určený zejména na úhradu nákladů na opravy domu a výdajů na technické zhodnocení domu. Zákon ani jiný právní předpis neukládá povinnost tvorby tohoto zdroje ani jeho formu. Jako dlouhodobý zdroj na opravy (nikoliv technické zhodnocení) by mohlo družstvo tvořit také rezervu (též cizí zdroj), příp. fond ze zisku (z části výnosů z nájemného převyšující v daném roce náklady). Nadále se však doporučuje dlouhodobá záloha zejména z důvodu volnosti její tvorby a univerzálnosti jejího použití.

Výše pravidelného příspěvku z nájemného by obecně měla odpovídat potřebě vycházející z plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí příslušného domu. Podrobnější pravidla pro tvorbu a čerpání by měly upravovat vnitrodružstevní předpisy, přičemž dle zvyklostí a potřeb družstva je možné účel použití rozšířit i na další náklady – např. kontroly a revize zařízení domu, příp. investiční výdaje (nákup dlouhodobého hmotného majetku vč. pozemku příslušejícího k domu aj.).

Při **použití zálohy na technické zhodnocení** domu nebo pořízení pozemku se dosud zdroje automaticky převáděly do základního kapitálu – nájemcům družstevních bytů se navyšovaly jejich další členské vklady. Od r. 2014 bude však takový postup podmíněn uzavřením smlouvy o závazku k dalšímu členskému vkladu, a pokud ji člen neuzavře, nebude možné mu zvýšit jeho pořizovací další vklad. Z důvodu zachování investičního okruhu pak nezbude než převést příslušnou částku do fondu družstevní výstavby, příp. ji ponechat na dlouhodobé záloze a tuto pouze účetně oddělit jako „dlouhodobou zálohu použitou“ (druhá varianta by zřejmě byla vhodná pro „nová“ družstva, která chystají převody bytů do vlastnictví člena – použitou dlouhodobou zálohu by spolu s dalším členským vkladem započítala na úhradu kupní ceny).

Čl. 42

Vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Zisk se převede do nedělitelného fondu. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle čl. 41. V takovém případě se podíl členů na zisku určí podle stejného kritéria, podle kterého se podílejí na tvorbě této zálohy z nájemného. -----
- 2) Ztráta se uhradí z nerozděleného zisku z minulých let, z fondu dodatečných dalších členských vkladů nebo z nedělitelného fondu. -----

- 3) Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy, a to ve stejné výši na každého člena; uhrazovací povinnost podle čl. 9 odst. 2) písm. j) lze členům uložit teprve po vyčerpání zdrojů uvedených v odst. 2). -----

*ZOK omezuje **nakládání se ziskem** v bytovém družstvu – zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva (§ 750 ZOK). Nebude tedy možné vyplácet členům podíly na zisku, avšak převod těchto podílů do dlouhodobé zálohy (z účetního hlediska změna krátkodobého závazku družstva na dlouhodobý) splňuje výše uvedenou podmínku, protože použití dlouhodobé zálohy jako zdroje financování oprav a technického zhodnocení domu bezesporu uspokojování bytových potřeb členů představuje. Tento postup lze doporučit za předpokladu, že podíly na zisku se nebudou zdaňovat daní z příjmů, jak se v novele zákona o daních z příjmů navrhuje.*

Část VI

Zrušení a likvidace

Čl. 43

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.-----

Čl. 44

- 1) O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. -----
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou. -----
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. -----
- 4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.-----
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis. -----

Čl. 45

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud: -----
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek; -----
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem; -----
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se; -----
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel; -----
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy; -----
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem; -----
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora. -----

Čl. 46

- 1) Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace. -----
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů. -----

Čl. 47

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.-----
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.--
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. -----
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem. -----

Zákon stanoví dílčí odchylky pro zrušení bytového družstva bez právního nástupce. Pokud jde o právní jednání, rozhoduje o něm nejvyšší orgán družstva. Při přeměně právní formy na základě zákona o přeměnách obchodních společností a družstev, platí jednak kvalifikovaná většina a při změně právní formy u bytového družstva platí stoprocentní souhlas členů.

Bytové družstvo se může sloučit pouze s jiným bytovým družstvem, v tomto případě nenastává likvidace.

Zrušení právnické osoby a její likvidace je také upraveno v NOZ v § 168 a násl. V ZOK je otázka zrušení a zániku obchodní korporace upravena v § 93, kde jsou stanoveny pouze doplňující skutečnosti s ohledem na potřebu vyšší kontroly činnosti likvidátora. Je zavedena povinnost likvidátora na konci likvidace předložit nejvyššímu orgánu závěrku a jiné listiny podstatné pro ukončení likvidace.

Stanoví se některé speciální důvody pro zrušení bytového družstva rozhodnutím soudu, tyto důvody existují paralelně k obecným důvodům zrušení obchodní korporace podle ZOK.

Člen má právo na podíl na likvidačním zůstatku pouze ve výši svého členského vkladu, jiná práva nemůže člen vznášet.

Při nuceném zrušení bytového družstva se může uplatnit i ručení členů orgánů při úpadku obchodní korporace viz § 68 ZOK, dle tohoto ustanovení může soud na návrh insolvenčního správce nebo věřitele obchodní korporace rozhodnout, že člen nebo bývalý člen statutárního orgánu ručí za splnění povinností korporace. Toto ručení nelze zaměňovat s uhrazovací povinností při ztrátě družstva.

Část VII

Společná ustanovení

Čl. 48

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. -----
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí 30 (slovy: třicet) dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení. -----
- 3) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi 3 (slovy: třetí) pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání. -----
- 4) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze. -----

Čl. 49

Závěrečné ustanovení

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov. -----

- 2) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 50

Orgány družstva, jakož i jednotliví členové, jsou si vědomi skutečnosti, že družstvo bylo zakládáno za účelem zajištění potřeb členů družstva v oblasti bydlení a bude se podílet na částečném financování výstavby bytového domu se státní investiční dotací poskytované v rámci „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“ a v důsledku toho se orgány družstva zavazují při svém rozhodování dodržovat následující podmínky obce Ždírec nad Doubravou:

- a) nájemné stanovovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a pokyny obce Ždírec nad Doubravou,
- b) po dobu dvaceti let poskytovat svým členům trvalé nájemní bydlení,
- c) uzavírat nájemní smlouvy na byty (nebytové prostory) v bytových domech s předchozím souhlasem obce Ždírec nad Doubravou.

ČL. 51

Bytové domy ve vlastnictví družstva budou po uplynutí dvaceti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na tyto domy prohlášením jejich vlastníka rozděleny na jednotlivé bytové jednotky (nebytové prostory), které budou na základě písemné žádosti člena družstva – nájemce bytu (nebytového prostoru) – bezplatně převedeny do vlastnictví tohoto člena družstva, popřípadě jeho právního nástupce. Člen družstva bude povinen zaplatit náklady spojené s tímto převodem.

----- Stanovy a obecně závazné právní předpisy -----

- 1) Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, platí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, případně dalších právních předpisů České republiky. -----
- 2) Družstvo se tímto v souladu s ust. § 777 odst. 5 podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů jako celku. -----
- 3) Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly obecně závazným právním předpisům, např. v důsledku pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena. -----